

Gemeinde Stockelsdorf

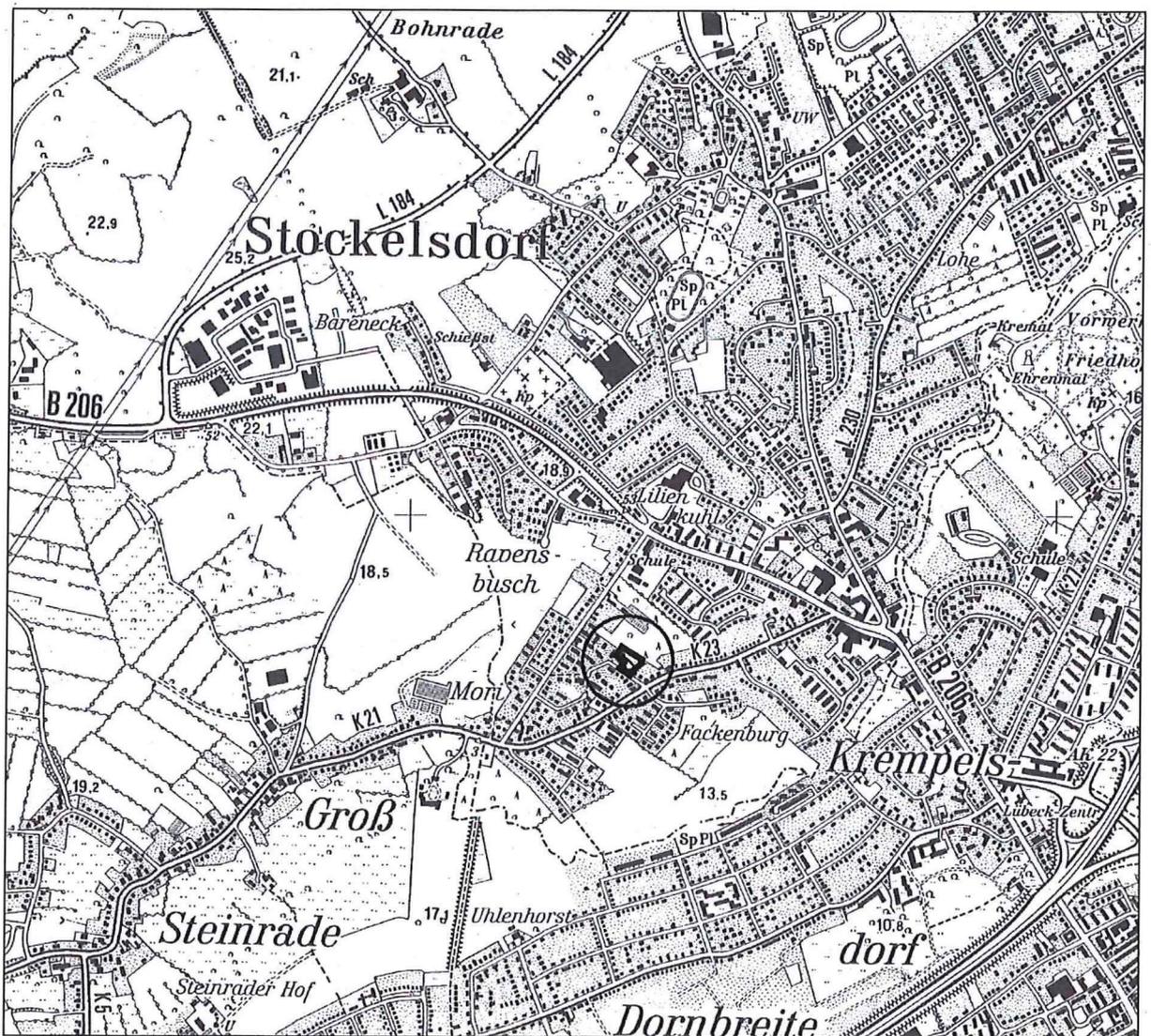
Kreis Ostholstein



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 79

für das Gebiet nordöstlich der Hermannstraße
(zwischen den Hausnummern 6 und 16a-g) und südwestlich der rückwärtigen Wohnbebauung
der Okonek Straße (Hausnummern 7c, d, e, 11, 11a) und Le-Portel-Ring 18



Inhalt	Seite
1 Anlass, Erfordernis und Verfahren der Planaufstellung	4
1.1 Planungsanlass.....	4
1.2 Rechtsgrundlagen	4
1.3 Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB	4
2 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereichs.....	5
3 Städtebauliche Ausgangssituation	5
3.1 Bebauungsstruktur und Ortsbild.....	5
3.2 Natur und Umwelt.....	6
3.3 Eigentumsverhältnisse	7
3.4 Bisheriges Planungsrecht.....	7
4 Planungsbindungen aus übergeordneten Gesetzen und Planungen ...	7
5 Ziel und Zweck der Planung.....	8
6 Inhalte der Planung.....	9
6.1 künftige bauliche Entwicklung und Nutzung.....	9
6.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung	9
6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	9
6.1.4 Vorgartenzone.....	10
6.1.5 Baugestalterische Festsetzungen	10
6.2 Verkehrliche Erschließung / ÖPNV	10
6.3 Versorgung.....	10
6.4 Entsorgung	12
6.5 Flächen für Leitungsrechte, Geh- und Fahrrechte	12
7 Hinweise.....	12
7.1 Bodenschutz	12
7.2 Denkmalschutz.....	13
7.3 Sonstiges	14
8 Grünordnung, Eingriffsregelung	14
9 Bodenordnung und Kosten.....	14
10 Ersatz des Bebauungsplanes Nr. 22	14

11 Städtebauliche Vergleichswerte 15
12 Beschluss 15

1 Anlass, Erfordernis und Verfahren der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stockelsdorf hat in ihrer Sitzung am 28.05.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 79 aufzustellen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das Gebiet, das wohnbaulich genutzt wird und bisher teilweise unbeplant ist, im Bestand städtebaulich zu ordnen und einen Rahmen für bauliche Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen.

Parallel zum Aufstellungsbeschluss wurde ebenfalls am 28.05.2015 eine Veränderungssperre beschlossen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.07.2017,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017,
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 und
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22.01.2009, zuletzt geändert am 14.06.2016.

1.3 Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB

Da sich der Plangeltungsbereich im Innenbereich befindet und die Planung der Innenentwicklung dient, soll der Bebauungsplan Nr. 79 auf der Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt werden, der für solche Bebauungspläne die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ermöglicht. Die Planung erfüllt die in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen:

- Durch die Bebauungsplanänderung wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Damit können für dieses Aufstellungsverfahren die folgenden Vereinfachungen und Beschleunigungen Anwendung finden:

- Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einen Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- Verzicht auf eine Eingriffs-/Ausgleichsermittlung und -bilanz,
- Verzicht auf die Angaben bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2, Satz 2 BauGB darüber, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- Verzicht auf die Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB.

2 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 hat eine Größe von 0,51 ha. Es befindet sich südwestlich des Ortszentrums der Kerngemeinde Stockelsdorf im Ortsteil Mori nördlich der Morier Straße. Das Gebiet wird über die Hermannstraße erschlossen.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- im Nordwesten durch die Wohngrundstücke Hermannstraße 16a-g und Le-Portel-Ring 16b-d,
- im Nordosten durch die Wohnbebauung an der Okonek-Straße und durch das Grundstück Le-Portel-Ring 18,
- im Südosten durch die Grundstücke Okonek-Straße 5 und Hermannstraße 6,
- im Südwesten durch die Hermannstraße.

Die Lage im Raum ist im Übersichtsplan dargestellt. Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 79 abgegrenzt.

3 Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bebauungsstruktur und Ortsbild

Die Bebauung an der Hermannstraße ist im südlichen Abschnitt durch eine hauptsächlich straßenparallele Wohnbebauung mit eingeschossigen Einfamilienhäusern geprägt. Nordwestlich schließt sich eine verdichtete Wohnbebauung mit Stadt- und Mehrfamilienhäusern, überwiegend als Zeilenbebauung an, die sowohl straßenparallel als auch giebelständig angeordnet sind. Die im Plangeltungsbereich befindliche Bebauung Hermannstraße 12 und 12a leitet schon auf die nördlich angrenzende, verdichtete, überwiegend zweigeschossige Bebauung über.

Die Einfamilienhäuser an der südlichen Hermannstraße sind eingeschossig, weisen überwiegend Ziegelfassaden auf, die Dächer sind rötlich und anthrazitfarben eingedeckt. Es herrschen hauptsächlich Satteldächer vor mit Dachneigungen um

45°. Die Vorgärten sind überwiegend gärtnerisch gestaltet, vereinzelt gibt es aber auch großflächige Stellplatzflächen und Zufahrten.

In den Gärten auf den Flurstücken 259/1, 441 und 440 befinden sich überwiegend Rasenflächen, randlich gibt es einige Einzelbäume, Hecken etc.

Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke Hermannstraße 12 und 12a ist verhältnismäßig hoch. Das Flurstück 259/1 ist noch nicht bebaut. Die Grundstücke Hermannstraße 8 und 10 haben mit einer GRZ von ca. 0,1 eine geringe bauliche Ausnutzung.

3.2 Natur und Umwelt

Bodenschutz / Bodenversiegelung

Der Versiegelungsgrad auf den Grundstücken Hermannstraße 12 und 12a ist verhältnismäßig hoch, auf den Flurstücken 259/1, 441 und 440 aufgrund der großflächigen Vegetationsflächen gering. Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Immissionen

Die unter Lärmschutz-Gesichtspunkten nächstgelegene Lärmquelle ist der Verkehr auf der südöstlich gelegenen Hauptverkehrsstraße Morier Straße. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55, Teilbereich I, der auch die Bebauung nördlich der Morier Straße zwischen Hermannstraße und Okonek-Straße umfasst, wurden erhebliche Lärmbelastungen nur für die Grundstücke Hermannstraße 2, Morier Straße 20 bis 22d ermittelt. Hierfür wurden Lärmpegelbereiche III und IV festgesetzt. Somit wird davon ausgegangen, dass im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 keine erheblichen Lärmbelastungen auftreten und die für allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten werden. Dieses gilt unter der Maßgabe, dass bei Einhaltung heutiger Bauvorschriften zur Energieeinsparung für Fassaden, Fenster etc. die Lärmpegelbereiche I und II automatisch eingehalten werden.

Natur- und Artenschutz

Außerhalb der Gebäude und der befestigten Flächen der Zufahrten, Stellplätze etc. gibt es intensiv genutzte Rasen- und kleinere Stauden- und Gehölzflächen. Geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

Der Baum-/Gehölzbestand bietet Nist- und Ruhestätten für heimische Vogelarten, gegebenenfalls auch für Fledermäuse. Für sie gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG.

Um eine Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften sicherzustellen, werden unterhalb der textlichen Festsetzungen Hinweise zu Zeitenregelungen für Fällarbeiten etc. gegeben.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Hermannstraße befindet sich im Eigentum der Gemeinde Stockelsdorf. Alle anderen Grundstücke im Plangeltungsbereich sind in privatem Eigentum.

3.4 Bisheriges Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Stockelsdorf als Wohnbaufläche dargestellt

Bebauungsplan

Für die Flurstücke 251/58 und 251/59 gilt der Bebauungsplan Nr. 22 „Mörner Straße/Hermannstraße“ mit folgenden wesentlichen Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet,
- eingeschossige Bebauung,
- GRZ 0,4, GFZ 0,5,
- Einzel- bzw. Doppelhausbebauung,
- Sattel-/Walmdach,
- Dachneigung 35° - 48°,
- Verblendmauerwerk in Ziegeln.

Die Flurstücke 259/1, 441 und 440 sind derzeit nach § 34 BauGB (Bebauung im Zusammenhang bebauter Ortsteile) zu beurteilen.

4 Planungsbindungen aus übergeordneten Gesetzen und Planungen

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)

Die Gemeinde Stockelsdorf liegt im Ordnungsraum des Oberzentrums Lübeck. In seinem zentralörtlichen System ist die Gemeinde als Stadtrandkern II. Ordnung dargestellt. Stadtrandkerne sollen im engen räumlichen Zusammenhang mit einem übergeordneten Zentralen Ort Versorgungsaufgaben wahrnehmen. Ihre zentralörtlichen Einrichtungen sollen denen vergleichbarer Zentraler Orte entsprechen und in Abstimmung mit einem übergeordneten Zentralen Ort entwickelt werden. Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklungen sollen möglichst in Abstimmung mit dem Zentralen Ort erfolgen.

Regionalplan des Planungsraumes II (2004)

Neben den im Landesentwicklungsplan angegebenen Planungszielen werden im Regionalplan folgende ergänzende oder konkretisierende Aussagen getroffen: Stadtrandkerne sind wie die Zentralen Orte Schwerpunkte der Siedlungsentwick-

lung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Abgrenzung des Achsenraumes und im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Oberzentrums Lübeck.

Im Ordnungsraum Lübeck soll sich die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung im Wesentlichen im Achsenraum vollziehen. Die Schwerpunkte der wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung liegen innerhalb der baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiete.

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II (2003)

Im Landschaftsrahmenplan ist im Bereich des Plangebietes ein Wasserschongebiet dargestellt. Ein Wasserschutzgebiet ist für diesen Bereich nicht eingetragen.

Landschaftsplan der Gemeinde Stockelsdorf (August 2000)

Der Landschaftsplan weist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 keine Maßnahmen aus.

5 Ziel und Zweck der Planung

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes besteht Potential für eine zusätzliche Wohnbebauung. Der Bebauungsplan setzt hierfür den Rahmen, der sich an der vorhandenen Bebauung an der südlichen Hermannstraße orientiert:

- Einfamilienhausbebauung auf den Flurstücken 440 und 441,
- Mehrfamilienhausbebauung auf den Flurstücken 251/58 und 251/59.

Beide Gebäude- bzw. Nutzungstypen sind auf den jeweiligen Grundstücken schon vorhanden.

Das Gebiet WA1 ist schon heute in sogenannter „2. Reihe“ bebaut und über einen privaten Weg erschlossen. Dieser Weg, der im Bebauungsplan Nr. 22 als „verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen ist, soll zukünftig auch das Flurstück 259/1 mit erschließen.

Die in „2. Reihe“ mögliche Bebauung auf den Flurstücken 440 und 441 können über den vorderen Grundstücksteil von der Hermannstraße erschlossen werden.

Um eine übermäßig verdichtete Bebauung zu verhindern, wurde für das nicht bebaute Flurstück 259/1 und für die Flurstücke 441 und 440 eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen.

6 Inhalte der Planung

6.1 künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet soll hauptsächlich dem Wohnen dienen. Entsprechend der schon vorhandenen Nutzungsstruktur wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzungen sollen nur ausnahmsweise zulässig sein, da sie in der Regel eine höhere Besucher- und Arbeitskräftefrequenz haben und somit die Hermannstraße übermäßig belasten könnten. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig, da sie den vorhandenen und geplanten Charakter der Wohngebiete an der Hermannstraße stören und ggf. ein Konfliktpotential mit den Nachbarschaften bezüglich Lärmimmissionen etc. schaffen würden.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Gebiet WA1 wird jeweils in Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 22 eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Für das Flurstück 259/1 ist lediglich eine ergänzende Bebauung an das Gebäude Hermannstraße 12a vorgesehen, um ausreichende Freiflächen auf dem Grundstück zu sichern, wie sie auch südöstlich angrenzend auf den Flurstücken 441 und 440 erhalten werden sollen.

Im WA3 soll die Einfamilienhausbebauung auch in der „2. Reihe“ mit den verhältnismäßig hohen Anteilen an Freiflächen erhalten bleiben.

Die Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung orientiert sich am Bestand. Die Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen berücksichtigen den Bestand und verhindern im Zusammenhang mit den festgesetzten Dachformen Baukörper, die allzu sehr vom Bestand abweichen.

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen orientiert sich ebenfalls am Bestand und unterstützt die vorhandenen Gebäude- und Nutzungsstrukturen im Bereich der südöstlichen Hermannstraße. Auf diese Weise wird der städtebaulichen Qualität der näheren Umgebung Rechnung getragen und deren Sicherung gewährleistet.

6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es werden gebäudebezogene Baufenster festgesetzt, die Erweiterungen vorhandener Gebäude zulassen und zwei neue Einfamilienhäuser ermöglichen. Hierdurch wird den Interessen der Grundstückseigentümer Rechnung getragen und gleichzeitig das öffentliche Interesse nach einer städtebaulich angemessenen baulichen Verdichtung im Bestand gewahrt.

6.1.4 Vorgartenzone

Die für die Bebauung erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken selbst unterzubringen und nachzuweisen.

In der planzeichnerisch festgesetzten Vorgartenzone entlang der Straßenverkehrsfläche sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (außer offene Einfriedungen) nicht zulässig, um diesen halböffentlichen Bereich von Pkws freizuhalten und das ruhig ausgeprägte Straßenbild im Gebiet dauerhaft zu erhalten. Für bestehende genehmigte oder nach geltendem Recht errichtete Anlagen gilt Bestandsschutz.

6.1.5 Baugestalterische Festsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen dienen im Wesentlichen der Integration der Neubebauung in den Bestand, ohne jedoch den Spielraum für die Neubebauungen zu sehr einzuschränken. Es erfolgt eine Festsetzung zu den möglichen Dachformen und Dachneigungen und eine Einschränkung der Materialien für die Dacheindeckungen. Die Festsetzung zu den Einfriedungen dient der Wirksamkeit der Vorgärten für das Straßenbild. Die Beschränkung der Errichtung von Werbeanlagen und deren Größe erfolgt in Anbetracht der hier vorgesehenen Nutzungen.

6.2 Verkehrliche Erschließung / ÖPNV

Straßenverkehrliche Erschließung

Alle notwendigen Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden. Es sind keine zusätzlichen Erschließungsanlagen vorgesehen. Die Anbindung aller Baugrundstücke im Geltungsbereich an das vorhandene Straßennetz erfolgt wie bisher über die Hermannstraße, die deshalb als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Die private Verkehrsfläche erschließt heute die Flurstücke 251/58 und 251/59 und zukünftig auch das zu bebauende Flurstück 259/1. Die Erschließung der o.g. Flurstücke ist somit planerisch für die Bebauungsplanebene gesichert.

Die Gebäude „in 2. Reihe“ im WA2 (Flurstücke 440 und 441) können von der Hermannstraße über Zufahrten entlang der vorhandenen Gebäude erschlossen werden. Der Nachweis erfolgt in den jeweiligen Bauantragsverfahren.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Stockelsdorf ist durch verschiedene Buslinien des Stadtverkehrs Lübeck gut in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden. In ca. 50 m Luftlinie zum Geltungsbereich befindet sich die Haltestelle „Max-Hamerich-Straße“, die von der Linie 2 des Stadtverkehrs Lübeck sowie Linie 8150 des HVV in einem Grundtakt von ca. 30 Minuten bedient wird. Die Haltestelle ist fußläufig zu erreichen.

6.3 Versorgung

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 79 ist bereits an die bestehenden Versorgungseinrichtungen angeschlossen.

Wasserversorgung

Die zentrale Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das im Ort vorhandene Trinkwasserversorgungsnetz. Die Wasserversorgung wird öffentlich-rechtlich betrieben. Netzbetreiber ist die Gemeindewerke Stockelsdorf GmbH. Die Bedingungen für Anschlüsse an dieses Netz regelt die „Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser“ (AVBWASSERV)“. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

Gasversorgung

Die zentrale Gasversorgung erfolgt durch Anschluss an das im Ort vorhandene Erdgasversorgungsnetz. Netzbetreiber sind die Gemeindewerke Stockelsdorf GmbH. Die Bedingungen für Anschlüsse an dieses Netz regelt die „Verordnung über Allgemeine Bedingungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Gasversorgung in Niederdruck (Niederdruckanschlussverordnung - NDAV)“.

Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Stockelsdorf wird durch die E.On Hanse Vertrieb GmbH und andere private Anbieter mit elektrischer Energie versorgt.

In Anbetracht der wissenschaftlichen Erkenntnisse über die Aufheizung der Erdatmosphäre durch die Verbrennung fossiler Energieträger wird geraten, durch Energieeinsparung, rationelle Energieverwendung und die Nutzung regenerativer Energien den Primärenergieverbrauch zu senken. In dem Zusammenhang wird die Solarenergienutzung empfohlen.

Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde wird von der Telekom und den anderen privaten Fernmeldeanbietern versorgt. Alle Telekommunikationsleitungen (Leitungen für Festnetzanschlüsse) sind aus Gründen des Ortsbildes unterirdisch zu verlegen.

Feuerschutzeinrichtungen / Löschwasser

Der Feuerschutz in Stockelsdorf ist durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Stockelsdorf sichergestellt.

Eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde Stockelsdorf und der Gemeindewerke Stockelsdorf GmbH regelt den Umfang der Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch das leitungsgebundene Wasserversorgungssystem der Gemeindewerke für das gesamte Gemeindegebiet.

Im 300 m-Umkreis des Bebauungsplanes Nr. 79 befinden sich mehr als 40 Hydranten in mehreren Hauptleitungen. Somit ist die Versorgung mit Löschwasser mit mindestens 48 bis 96 m³/Std. für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden gesichert.

6.4 Entsorgung

Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über die zentralen Abwasserleitungen der Gemeinde Stockelsdorf im Zentralklärwerk der Stadt Lübeck. Die derzeitige Kapazität der Anlage ist ausreichend. Neu errichtete Gebäudeanlagen werden an das bestehende Netz angeschlossen.

Im Zuge der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 26 „Teilgebiet nordwestlich des Schulweges“ wurde eine Schmutzwasserdruckrohrleitung vom Schulweg über die privaten Grundstücke zur Hermannstraße verlegt. Zur Sicherung der Leitung werden entsprechende Flächen für Leitungsrechte festgesetzt.

Oberflächenwasserentsorgung

Das innerhalb des Plangeltungsbereichs anfallende Oberflächenwasser wird über ein Trennsystem schadlos abgeleitet.

Für die schadlose Abführung des anfallenden Regenwassers sind die „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (Amtsbl. Schl.-H., Nr. 50, S. 829ff) zu beachten.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt bereits durch Anschluss an die zentrale Müllabfuhr des Zweckverbandes Ostholstein. Da im Verhältnis zu den vorhandenen Wohneinheiten an der Hermannstraße nur wenige Wohneinheiten hinzukommen, werden die zukünftigen Haushalte ihre Mülltonnen und gelben Säcke ebenfalls im Seitenbereich der Hermannstraße zur Abholung bereitstellen. Die Einrichtung einer zentralen Sammelstelle ist nicht erforderlich.

6.5 Flächen für Leitungsrechte, Geh- und Fahrrechte

Auf dem Flurstück 259/1 sind Flächen für eine zu verlegende Abwasser-Druckrohrleitung (siehe Ziffer 6.4 der Begründung) festgesetzt. Der Bereich der privaten Verkehrsfläche ist als Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt, um die Erschließung der nördlich angrenzenden Grundstücke, den Brandschutz durch die Anfahrmöglichkeiten durch Fahrzeuge des Rettungswesens, sicherstellen zu können.

7 Hinweise

7.1 Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln –“, (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 BBodSchG i.V. mit §12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Boden-schutzbehörde mitzuteilen.

7.2 Denkmalschutz

Hinweis auf § 15 Denkmalschutzgesetz:

Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 Kulturdenkmale entdeckt oder gefunden werden, ist dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zum Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf der von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Fund, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

7.3 Sonstiges

Soweit sich darüber hinaus aus anderen Fachgesetzen Untersuchungs-, Genehmigungs- oder Abstimmungspflichten oder sonstige, für die Umsetzung des Bebauungsplans relevanten Sachverhalte ergeben, sind sie im Anschluss an die textlichen Festsetzungen unter der Rubrik „Hinweise“ aufgeführt.

8 Grünordnung, Eingriffsregelung

Da der Bebauungsplan Nr. 79 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt wird, wird von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich wäre aber ohnehin nicht erforderlich, da die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe bereits vor der Planaufstellung zulässig waren.

Grünordnerische Festsetzungen werden nicht getroffen, da das Gebiet bereits zum Großteil bebaut und angelegt ist und zusätzliche grünordnerische Festsetzungen nicht für erforderlich gehalten werden.

9 Bodenordnung und Kosten

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Erschließungskosten durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 79 entstehen der Gemeinde nicht.

10 Ersatz des Bebauungsplanes Nr. 22

Die Flurstücke 251/58, 251/59, 259/1 und tlw. 251/47 befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 „Morier Straße/Hermannstraße“. Da mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 79 die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 außer Kraft treten sollen, ist unter der Ziffer III der textlichen Festsetzungen eine entsprechende Festsetzung getroffen worden.

11 Städtebauliche Vergleichswerte

Gesamtfläche Geltungsbereich B-Plan Nr. 79	ca.	0,51 ha
davon:		
Allgemeines Wohngebiet	ca.	0,41 ha
Straßenverkehrsfläche öffentlich	ca.	0,08 ha
Straßenverkehrsfläche privat	ca.	0,02 ha

12 Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 05.03.2018 gebilligt.

Stockelsdorf, den 19.03.2018



 Bürgermeisterin

